


Důvodová zpráva

nájemce: **MDDr. Iva Šenková, IČO 076 02 499**
adresa NP: **NP 514, Smolenská 42/29, Praha 10**
správce nemovitosti: **PMC Facility a.s.**

Materiál je předkládán na základě žádosti nájemce ze dne 2. 9. 2021.

MDDr. Iva Šenková má NP 514 pronajatý Smlouvou o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2019/OBN/0193, kterou byla nahrazena starší smlouva z roku 2004. V předmětné ordinaci poskytuje zubařskou péči samostatně od roku 2018, do této doby ji poskytovala pod vedením  od které ordinaci po odchodu do důchodu převzala.

Žádost o změnu nájemce na společnost Stoma Vršovice s.r.o., IČO 117 69 670, (*příloha č. 1*) je podána v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10 (dále jen „Zásady“), které připouštějí změnu nájemce v důsledku tzv. „změny právní subjektivity nájemce“, kdy stávající nájemce je statutárním zástupcem nově založené právnické osoby. V žádosti je uvedeno, že účel nájmu NP 514 zůstane zachován a nedojde ke změně v poskytování zdravotních služeb. MDDr. Šenková dále uvádí, že v souvislosti s transformací lékařské praxe z podnikající fyzické osoby na osobu právnickou, v níž je jediným společníkem a jednatelem, žádá o vydání oprávnění k poskytování zdravotních služeb pro poskytovatele Stoma Vršovice s.r.o. Povinnou přílohou žádosti o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb je doklad, z něhož vyplývá oprávnění provozovatele užívat prostory k poskytování zdravotních služeb, tj. nájemní smlouva, předpokládané zahájení 1. 12. 2021.

Nájemcem placené nájemné za ordinaci (27,73 m²) je v souladu s aktuálně platnými Zásadami. Za sklad a společné části domu (11,93 m²) je v souladu se Zásadami platnými v době uzavření smlouvy, kdy předmětná část NP byla v kategorii b1) s min. výší 1 000 Kč/m²/rok), ostatní prostory (1,32 m²) byly v kategorii c) s min. výší 400 Kč/m²/rok. Všichni nájemci ordinací na dané adrese platí nájemné v sazbách dle kategorií uvedených v Zásadách platných do 3. 2. 2021.

Na pronájmu NP nevázne pohledávka, viz bezdlužnost vystavená správní firmou PMC Facility a.s. (*příloha č. 2*).

NP se nachází v nemovitosti, která je uvedena ve schváleném záměru prodeje.

Vyjádření OBN/NP: Dle bodu 5.10.1 písmeno d) Zásad je změna nájemce možná v případech, kdy se jedná o tzv. „změnu právní subjektivity“ nájemce, tj. v případech, kdy původní nájemce mění formu podnikání z osoby fyzické na právnickou a původní nájemce je statutárním zástupcem založené právnické osoby. Změnu nájemce pro zachování zubní ordinace v tzv. „zubařském domě“ je možné též považovat za změnu dle bodu 5.10.1 písmene e) Zásad, tj. ostatní, kdy je v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci nezbytný

přímý přechod nájmu nebytového prostoru viz *příloha č. 3*. Záměr pronájmu byl zveřejněn od 13. 9. 2021 do 29. 9. 2021.

V „zubařském domě“ se nachází celkem 18 nebytových prostor (16 zubních ordinací, rentgen a zubní laboratoř). Dvě z ordinací jsou od 1. 7. 2014 volné, k pronájmu byly nabídnuty 15x. Naposledy ve veřejné nabídce ukončené 9. 9. 2021, kdy nebyla podána žádná přihláška.

S přihlédnutím ke skutečnostem uvedeným výše v důvodové zprávě referát NP doporučuje žádosti o změnu nájemce vyhovět.

P10-420454/2021

Ž Á D O S T**o uzavření nájemní smlouvy v rámci změny právní subjektivity nájemce**

Žádám tímto Radu městské části Praha 10 prostřednictvím odboru bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10 o uzavření nájemní smlouvy v rámci změny právní subjektivity nájemce nebytových prostor v nemovitosti svěřené městské části Praha 10.

Pro možnost posouzení mé žádosti uvádím následující údaje a zdůvodnění:

Smlouvou o nájmu ze dne 22.3.2019 byl níže uvedenému žadateli poskytnut

NP č. 514 v 1,2,3 podlaží v domě č.p. 42 v ulici Smolenská, č. o. 29

v k. ú. Vršovice	o výměře 40,98 m ²	za cenu nájmu celkem 74.426,33 Kč/rok
		za č. NP o vým. 27,73 m ² 2.224,64 Kč/m ² /rok
		za č. NP o vým. 11,93 m ² 1.022,40 Kč/m ² /rok
		za č. NP o výměře 1,32 m ² 408,96 Kč/m ² /rok

k účelu nájmu – **stomatologická ordinace**
na dobu - neurčitou

ŽADATEL:**Fyzická osoba:**

příjmení a jméno **MDDr. Iva Šenková**

datum narození **29.4.1985**

bydliště **Nová Dědina 1, 783 91 Uničov**

IČ: **076 02 499**

telefon 

Právnícká osoba:*

název firmy

IČ

se sídlem

tel/IDDS

zastoupená

- *nehodící se škrtněte*)*



Zdůvodnění žádosti o uzavření nájemní smlouvy v rámci změny právní subjektivity nájemce

Žadatel MDDr. Iva Šenková, nar. 29.4.1985, bytem Nová Dědina 1, 783 91 Uničov, sídlem Smolenská 42/29, 101 00 Praha – Vršovice, IČ: 076 02 499, poskytuje v nebytových prostorách, které užívá na základě výše specifikované Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2019/OBN/0193 ze dne 22.3.2019 jako fyzická osoba podnikatel stomatologickou ordinaci.

MDDr. Iva Šenková zahájila proces transformace své lékařské praxe z podnikající fyzické osoby na právnickou osobu, a to konkrétně na společnost s ručením omezeným – Stoma Vršovice s.r.o. V zakládané společnosti s ručením omezeným je jediným společníkem a jediným jednatelem, hlavním předmětem podnikání společnosti je poskytování zdravotních služeb podle zákona č. 372/2011 Sb., zákon o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování ve znění pozdějších předpisů, konkrétně provozování stomatologické ordinace. Účel nájmu bude zachován a fakticky nedojde ke změně v poskytování zdravotních služeb.

K žádosti dále uvádím, že MDDr. Iva Šenková v souvislosti s transformací lékařské praxe na společnost s ručením omezeným (společnost Stoma Vršovice s.r.o.) žádá o vydání oprávnění k poskytování zdravotních služeb pro nově zakládanou společnost Stoma Vršovice s.r.o., zahájení poskytování zdravotních služeb od právní moci rozhodnutí o udělení oprávnění, předpokládané zahájení od 1.12.2021. Povinnou přílohou žádosti o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb pro poskytovatele Stoma Vršovice s.r.o. je doklad, z něhož vyplývá oprávnění provozovatele užívat prostory k poskytování zdravotních služeb – nájemní smlouva.

MDDr. Iva Šenková současně uvádí, že poskytování zdravotnických služeb bude probíhat bez přerušení. Do doby vydání rozhodnutí o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb pro společnost Stoma Vršovice s.r.o. budou i nadále zdravotní služby poskytovány MDDr. Ivou Šenkovou, IČ: 076 02 499. Poté co bude vydáno oprávnění k poskytování zdravotnických služeb společnosti Stoma Vršovice s.r.o., budou zdravotní služby poskytovány stejnými osobami (lékaři, sestry) a ve stejném rozsahu jako doposud.

V Praze dne 1.9.2021



Mgr. Ing. Regína Stránská
v plné moci za
Stoma Vršovice s.r.o.

P l n á m o c

Zmocnitelé

MDDr. Iva Šenková, datum narození 29.4.1985, rodné číslo [REDACTED] bytem Nová Dědina 1, 783 91 Uničov

a

MDDr. Iva Šenková, datum narození 29.4.1985, rodné číslo [REDACTED] bytem Nová Dědina 1, 783 91 Uničov budoucí jediný společník a budoucí jediný jednatel zakládané společnosti Stoma Vršovice s.r.o.

z m o c ě ň u j e

zmocněnce	Mgr. Ing. Reginu Stránskou, advokátku, ČAK 09533
datum narození	26.4.1973
se sídlem	Opletalova 4, Praha 1, PSČ: 110 00

k podání žádosti o změnu právní subjektivity nájemce, k podání žádosti o ukončení Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 2019/OBN/0193, nájemce MDDr. Iva Šenková, IČ: 076 02 499 a současného uzavření Smlouvy o podnikatelském nájmu nebytového prostoru č. 514 v domě č.p. 42 v ulici Smolenská, č.o. 29, s novým nájemcem – společností Stoma Vršovice s.r.o.

Identifikace zakládané právnické osoby:

Firma:	<i>Stoma Vršovice s.r.o.</i>
Sídlo:	<i>Praha</i>
Adresa:	<i>Smolenská 42/29, 101 00 Praha 10, Vršovice</i>
Jednatel:	<i>MDDr. Iva Šenková</i>
Společník:	<i>MDDr. Iva Šenková</i>
Hl. předmět podnikání:	<i>poskytování zdravotních služeb podle zák. 372/211 Sb., zákon o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování ve znění pozdějších předpisů (zubní lékařství)</i>

Identifikace nebytového prostoru:

NP č. 514 v 1,2,3 podlaží v domě č.p.42 v ulici Smolenská, č.o. 29, v k. ú. Vršovice, o výměře 40,98 m²

a ke všem úkonům s tímto souvisejícím.

V Praze dne 16.8.2021

Zmocnění přijímám:

[REDACTED]
MDDr. Iva Šenková

[REDACTED]
Mgr. Ing. Reginu Stránská

[REDACTED]

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 30.8.2021 v 16:07:37.
 EPVid:HMxBPXaVNV4ik001xI6me6Wkr0FHj7

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
 Městským soudem v Praze
 oddíl C, vložka 353912

Datum vzniku a zápisu:	30. srpna 2021
Spisová značka:	C 353912 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Stoma Vršovice s.r.o.
Sídlo:	Smolenská 42/29, Vršovice, 101 00 Praha 10
Identifikační číslo:	117 69 670
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby v oborech činností čísla 1-53 a 55-79 uvedených v příloze 4 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
Jednatel:	MDDr. IVA ŠENKOVÁ, dat. nar. 29. dubna 1985 Nová Dědina 1, 783 91 Uničov Den vzniku funkce: 30. srpna 2021
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	MDDr. IVA ŠENKOVÁ, dat. nar. 29. dubna 1985 Nová Dědina 1, 783 91 Uničov
Podíl:	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	1 000,- Kč

Příloha č. 2

IVA ŠENKOVÁ

Městská část Praha 10 iDES 13.09.2021 13:30:17

Adresát

IVA ŠENKOVÁ
Smolenská 42/29
10100 Praha 10

PRAHA 10 dne 13.09.2021

Věc: **Bezdlužnost**

Uživatel	
Jméno	IVA ŠENKOVÁ
Užívaný prostor	
Číslo prostoru	N 514
Adresa	SMOLENSKÁ 42/29, PRAHA 10
Variabilní symbol	42514
Bank. spojení pronajímatele	189026-2000733369/0800

Stav počítán ke dni: 13.09.2021
Období zahrnuté do výpočtu: od 2019/01 do 2021/09

Kontrolou evidence plateb byl zjištěn nedoplatek na vyúčtování, nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru. Vzhledem k tomu, že jste nezaplatil(a) uvedené předepsané úhrady ve lhůtě jejich splatnosti, jste povinen (povinna) zaplatit pronajímateli sankční poplatek (tzn. poplatek z prodlení a úrok z prodlení) dle příslušných právních předpisů.

Přehled dlužných období

Období	Druh předpisu	Předepsáno	Zaplaceno	Rozdíl	Sankční poplatek
04/2021	Předpis úhrad	8 035,00	8 035,00	0,00	1,87
		8 035,00	8 035,00	0,00	1,87

Vypočítaný sankční poplatek: 1,00
Sankční poplatek k zaplacení: 1,00
Celkem k úhradě: 1,00

Tímto Vás vyzýváme k uhrazení závazku 1,00 Kč ve lhůtě do 5 dnů od doručení této upomínky na účet **189026-2000733369/0800** s variabilním symbolem **42514**.

Pokud jste již závazek uhradil(a), informujte nás o této skutečnosti.

Pokud z Vaší strany nedojde ke splacení či řešení závazku ve výše uvedené lhůtě, budeme nuceni závazek vymáhat soudní cestou, včetně výkonu rozhodnutí - exekuce a také ve smyslu § 2228 občanského zákoníku přistoupit k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.

Vyřizuje: Dana Krošová

V Praze dne 13.09.2021

Za pronajímatele na základě plné moci:
(razítko a podpis zástupce SF)



ÚMČ Praha 10
QJ 63-01-09

str. 11/13

příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání nájemního vztahu vždy 1x ročně. V případě, že pronajímatel použije složenou jistotu/její část na pohledávky na nájmu, je nájemce povinen složit na účet pronajímatele jistotu znovu/doplnit ji do 10 dnů po obdržení vyrozumění o jejím čerpání. Jistota bude opakovaně složena ve výši, která byla skutečně čerpána, maximálně však do výše 3 měsíčních nájmu a záloh na služby. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem ve smyslu příslušného článku smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

5.9.7 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty. Lhůta pro oznámení činí 14 dní od obdržení příslušného rozhodnutí vydaného Finančním úřadem. Smluvní pokuta za nesplnění této povinnosti činí 5.000 Kč.

5.9.8 Provozní doba ve veřejně přístupných nebytových prostorech bude stanovena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

5.9.9 Doba užívání nebytových prostor není omezena s výjimkou nebytových prostor v budově Úřadu městské části Praha 10, u nichž je užívání povoleno v pracovní dny, a to od 06:00 do 22:00 hodin a řídí se provozním řádem ÚMČ Praha 10.

5.10 Změna nájemce nebytových prostor

5.10.1 Nájemce nebytového prostoru má možnost požádat RMČ Praha 10 prostřednictvím příslušného odboru Úřadu MČ Praha 10 o schválení změny nájemce nebytových prostor v nemovitosti ve svěřené správě MČ v těchto případech:

- a) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je přímý příbuzenský nebo obdobný vztah (převod nájmu na osoby blízké definované v § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění);
- b) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je dlouhodobý pracovní právní vztah (min. 3 roky) doložitelný např. ČSSZ, zdravotní pojišťovnou apod., a je v zájmu obce zachovat předmětnou činnost v dané lokalitě a zachovat tím případně pracovní místa;
- c) zdravotní stav nájemci nedovoluje nadále vykonávat předmětnou činnost (úraz, nemoc apod.);
- d) tzv. „změna právní subjektivity“ nájemce, tj. v případech, kdy původní nájemce změní formu podnikání z fyzické osoby na právnickou a původní nájemce je statutárním zástupcem této právnické osoby. Dále v případě tzv. „fúze“ nájemce, tj. v případech, kdy se původní nájemce, kterým je právnická osoba, sloučí s jinou právnickou osobou a původní nájemce tímto krokem zanikne nebo naopak. Nově vzniklá právnická osoba je nástupnickou organizací původního nájemce;
- e) ostatní, kdy je v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci nezbytný přímý přechod nájmu nebytového prostoru.

5.10.2 Žádost o změnu nájemce nebytových prostor dokládá následujícími dokumenty:

- originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z živnostenského rejstříku nájemce i žadatele;
- originálem nebo úředně ověřenou kopií aktuálního výpisu z obchodního rejstříku nájemce i žadatele (ne starší tří měsíců);

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

Příloha č. 4Strana 5
P10-418767/2021

Příloha č. 3

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 4/1 ze dne 29. 9. 2021 k projednání žádosti: **Projednání žádosti o změnu nájemce NP – Stoma Vršovice s.r.o.**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

se změnou nájemce dle důvodové zprávy

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	7	0	0	0

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



DAVID SATKE